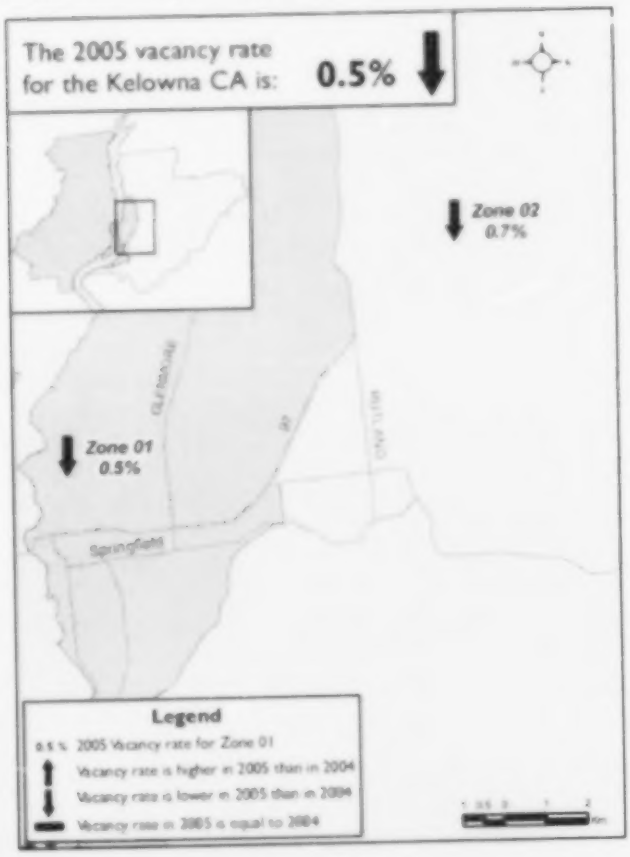
RENTAL MARKET REPORT

KELOWNA CA

OCTOBER 2005

VACANCY RATE DOWN AGAIN

- The Kelowna area vacancy rate dropped to 0.5% from 1.0% in 2004, dipping below the one per cent level for the first time since 1992.
- Vacancy rates have steadily declined in response to strong population growth and limited new supply. Also, sharply rising new and resale home prices and reduced supply of listings have meant fewer first time buyers, contributing to lower vacancy rates.
- Rents are on the rise, average apartment and townhouse rents - all bedroom types - trending up in the face of declining vacancy rates.
- Rental housing starts continue to lag behind growth in demand.
- The Kelowna area vacancy rate is expected to remain low and rents forecast to continue rising through 2006.


The 2005 vacancy rate for the Kelowna CA is: 0.5%
Zone 02 0.7%
Zone 01 0.5%
Springfield
Legend
0.5 % 2005 Vacancy rate for Zone 01
Vacancy rate is higher in 2005 than in 2004
Vacancy rate is lower in 2005 than in 2004
Vacancy rate in 2005 is equal to 2004

IN THIS ISSUE

Analysis

1 Highlights
2 National and Provincial Overview
3 Kelowna Rental Market
6 Map
7 Zone Descriptions
8 Tables
11 Methodology and Definitions
12 Information and Subscriptions

STATISTICAL TABLES

1.1.1 Private Apt. Vac. Rates
1.1.2 Private Apt. Avg. Rents
1.1.3 # of Private Apt. Units Vacant and Universe
1.1.4 Private Apt. Avail. Rates
1.2.1 Private Apt. Vac. Rates by Year of Construction
1.2.2 Private Apt. Avg. Rents by Year of Construction
1.3.1 Private Apt. Vac. Rates by Structure Size
1.3.2 Private Apt. Avg. Rents by Structure Size
1.4 Private Apt. Vac. Rates by Rent Range
2.1.1 Private Row Vac. Rates
2.1.2 Private Row Avg. Rents
2.1.3 Number of Private Row Units Vacant and Universe
2.1.4 Private Row Avail. Rates
3.1.1 Row and Apt. Vac. Rates
3.1.2 Row and Apt. Avg Rents
3.1.3 # of Row and Apt. Units Vacant and Universe
3.1.4 Row and Apt. Avail.Rates

Canada

Apartment Vacancy Rates (%) by Major Centres		
	2004	2005
Abbotsford	2.8	3.8
Calgary	4.3	1.6
Edmonton	5.3	4.5
Gatineau	2.1	3.1
Greater Sudbury	2.6	1.6
Halifax	2.9	3.3
Hamilton	3.4	4.3
Kingston	2.4	2.4
Kitchener	3.5	3.3
London	3.7	4.2
Montréal	1.5	2.0
Oshawa	3.4	3.3
Ottawa	3.9	3.3
Québec	1.1	1.4
Regina	2.7	3.2
Saguenay	5.3	4.5
Saint John	5.8	5.7
Saskatoon	6.3	4.6
Sherbrooke	0.9	1.2
St. Catharines-Niagara	2.6	2.7
St. John's	3.1	4.5
Thunder Bay	5.0	4.6
Toronto	4.3	3.7
Trois-Rivières	1.2	1.5
Vancouver	1.3	1.4
Victoria	0.6	0.5
Windsor	8.8	10.3
Winnipeg	1.1	1.7
Total	**2.7**	**2.7**

National Apartment Vacancy Rate Stabilizes

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 major centres[1] was unchanged at 2.7 per cent in October 2005 compared to last year. This follows three consecutive increases in the vacancy rate over the 2002 to 2004 period. The vacancy rate remains below the average of 2.8 per cent observed over the 1995 to 2004 period.

Thanks to a solid economy and strong job creation, household formation has been healthy, which has promoted demand for both ownership and rental housing. The stabilizing of the vacancy rate across the major centres reflects a number of factors. As the majority of new immigrants initially settle in rental housing, high levels of immigration have been a key driver of rental demand over the past year. Also, across most centres, more renters are remaining in rental units as the gap between the cost of home ownership and renting increased in 2005. These two factors have put downward pressure on vacancy rates over the past year.

On the other hand, home ownership demand remained very strong, which can be seen from the record level of existing home sales in 2005. Strong home ownership demand continues to apply upward pressure on vacancy rates. Adding to this is the high level of condominium completions in some centres. Condominiums are a relatively inexpensive form of housing that are often purchased by renter households switching to home ownership. In some cases, condos supplement the rental market as they may be purchased by investors who, in turn, rent them out. Therefore, high levels of condominium completions have created competition for the rental market and have put upward pressure on vacancy rates.

Even though the average rental apartment vacancy rate has moved higher in recent years, many households are still facing affordability issues across Canada. Either these households need to move to less expensive units or require additional help to make their monthly shelter costs more affordable. In some cases, however, there are not enough vacant units to meet the needs of all households in core housing need. Therefore, additional affordable housing units continue to be required.

The centres with the highest vacancy rates in 2005 were Windsor (10.3 per cent), Saint John (NB) (5.7 per cent), Saskatoon (4.6 per cent), Thunder Bay (4.6 per cent), Edmonton (4.5 per cent), St. John's (NFLD) (4.5 per cent), and Saguenay (4.5 per cent). On the other hand, the major urban centres with the lowest vacancy rates were Victoria (0.5 per cent), Sherbrooke (1.2 per cent), Québec (1.4 per cent), Vancouver (1.4 per cent), Trois-Rivières (1.5 per cent), Calgary (1.6 per cent), and Greater Sudbury (1.6 per cent).

Average rents for two-bedroom apartments increased in 25 of the 28 major centres. However in 15 of the 25 major centres where rents were up, the increases were small. The greatest increases occurred in Kitchener, Victoria, and Quebec where rents were up 6.0 per cent, 4.8 per cent, and 4.2 per cent, respectively. Overall, the average rent for two-bedroom apartments across Canada's 28 major centres increased by 1.6 per cent in October 2005 compared to last year.

The highest average monthly rents for two-bedroom apartments were in Toronto ($1,052), Vancouver ($1,004), and Ottawa ($920), while the lowest were in Trois-Rivières ($474) and Saguenay ($472).

[1] Major centres are based on Statistics Canada Census Metropolitan Areas (CMAs) with the exception of the Ottawa-Gatineau CMA which is treated as two centres for Rental Market Survey purposes

Vacancy Rate Dips to Thirteen Year Low

The Kelowna area vacancy rate has dropped again, dipping to a thirteen year low in 2005. Kelowna's vacancy rate has declined for three straight years. Vacancy rates were down in Rutland and the Core area. Both the apartment and townhouse sectors recorded fewer vacancies in 2005.

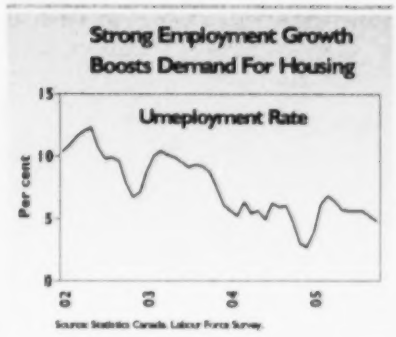
Strong population growth has boosted demand for rental accommodation, pushing vacancy rates down. Rental housing starts continue to lag behind growth in demand, contributing to low vacancy rates. Also, the outflow of renters to the home ownership market has slowed in response to soaring prices and reduced supply of listings. The median resale house price will break the $300,000 mark for the first time ever, climbing 16% to $310,000 in 2005. Prices have shot up 64% in just three years. The increase is unprecedented. More retirees and "empty-nesters" are now seeking quality rental housing, an increasingly popular lifestyle choice.

The Kelowna area economy is firing on all cylinders, the unemployment rate dropping to decade lows. The residential construction, manufacturing and personal services sectors are the biggest sources of job creation. An increasingly acute and widespread shortage of workers have led to more job opportunities. The Thompson/Okanagan umemployment rate is currently the lowest among BC's development regions. Robust employment growth has spurred in-migration, fueling demand for rental and ownership housing.

In-migration of retirees, and more recently, an influx of others seeking lifestyle-oriented housing have also led to stronger population growth and sharply rising demand for housing. Kelowna is now seeing more broadly based population growth - retirees, lifestylers ***and*** job seekers.

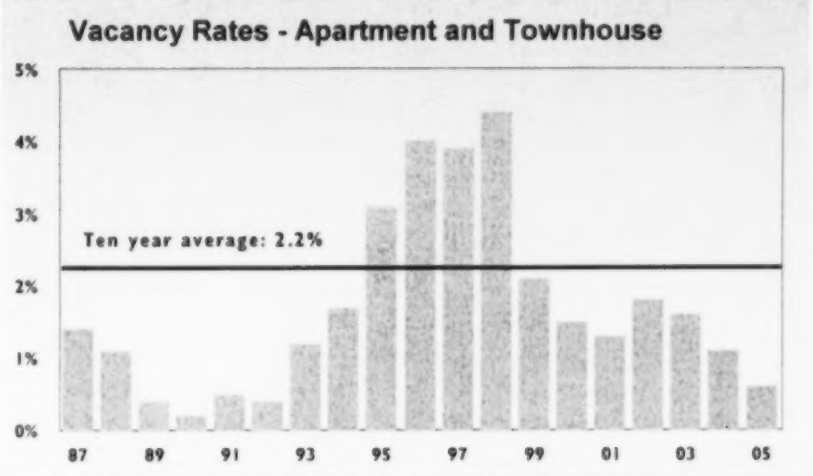
Rental housing starts have averaged only 75 units per annum during the past five year period - despite low vacancy rates and rising rents. Rental construction has become less attractive in the face of increased land and other costs and competing development opportunities.

The demand outlook points to sustained low vacancy rates. The BC economy will record solid growth through 2006. Though growth is expected to moderate this year and next, the BC economy will, once again, outperform Canada overall and lead the provinces in job creation. Strong employment growth - mainly full time, private sector jobs - has, in turn, attracted migrants from other provinces. People are coming back to BC. Net inter-provincial migration almost doubled in 2004 and is forecast to increase through 2005 and 2006.



Historically, migrants from other provinces - especially Ontario - have been a major source of Kelowna area housing demand. Also, a strong Vancouver real estate market has led to more migrants from the lower mainland.

Closer to home, plans to double enrolment at UBC Okanagan point to steadily rising demand over the next several years. The Kelowna area population will grow by 2.0-2.5% in 2005 and 2006. Rising interest rates will mean reduced affordability and fewer first-time buyers next year. Expect Kelowna's vacancy rate to remain below one per cent through 2006.



Kelowna vacancy rate dips below one per cent level.

Rental accommodation has become harder to find, the overall vacancy rate sliding to only 0.6% from 1.1% in 2004. Fewer vacancies among Core area one and two bedroom apartments accounted for most of the decline. The Core area apartment vacancy rate fell to 0.5% from 1.0% last year. Bachelor and three bedroom vacancy rates were up slightly, the increase representing a very small number of units.

Rutland's apartment vacancy rate, at 0.7% vacancy, saw little change, remaining below the one per cent level since 1998. Lower rents than in the Core area and closer proximity to UBC Okanagan have kept vacancy rates low. Also, growing commercial development along the Highway 97 corridor has meant more employment opportunities in and closer to Rutland. Rutland, unlike the Core area, has seen little new supply come on stream in recent years.

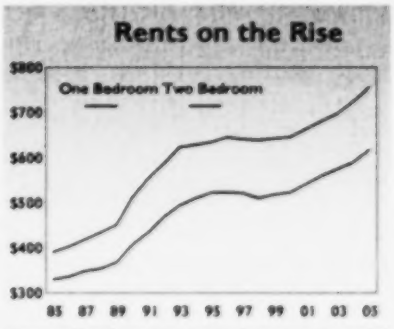
Rents record biggest increases since the early 1990s.

Townhouse vacancy rates were down in both the Core area and Rutland. Family-oriented accommodation - three bedroom apartment and townhouse units - remain in short supply, three bedroom townhouse units recording zero vacancy. Only 50 three bedroom units have come on stream since 1990, leaving this segment of the rental market chronically undersupplied.

Despite higher rents, vacancy rates remained lowest in newer buildings. Most rental projects built since 1998 have targeted renters seeking more upscale accommodation, until recently, an untapped market. This type of product has attracted retirees, empty nesters and higher income earners - those without sufficient savings for entry into the home ownership market. Take-up has been strong. Also, suites in newer buildings are often better equipped for sharing, incorporating features such as second bathrooms and more widely separated bedrooms. At least one newer project offers "lock-off" units which can be sublet to a second tenant.

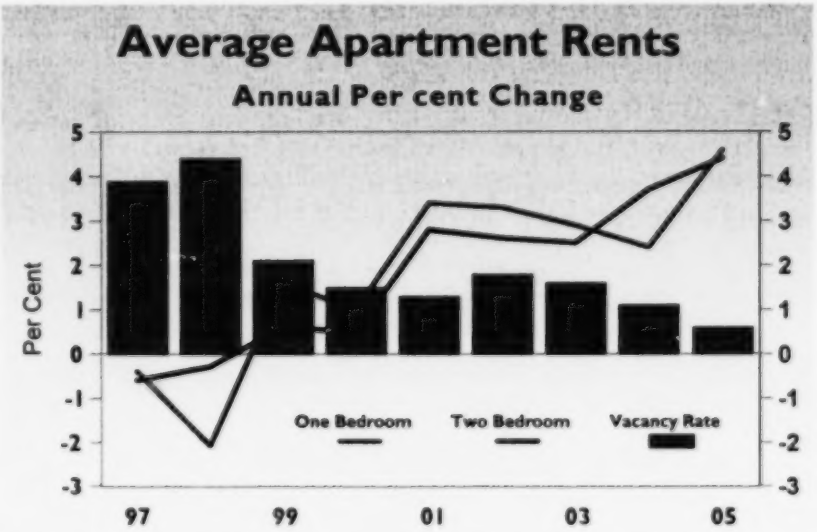
Low availability rates (units for which the existing tenant has given or received notice to move, and a new tenant has not signed a lease or the unit is vacant) point to substantial pent-up demand and fast turnaround. Building managers are able to fill vacant units quickly.

Declining vacancy rates have meant stronger upward pressure on rents. Both the Core area and Rutland saw rents increase sharply in 2005. The average one and two bedroom apartment rents jumped 4.6% and 4.4%, respectively in 2005, the biggest increases since the early 1990s. Townhouse rents are also on the rise, average two bedroom rents climbing by almost 8.0% over last year. Higher Core area rents reflect the proximity to the lake, health care services and the newer age of the stock. Newer apartment buildings are achieving rents in the $650-$750 and $800-$950 ranges for one and two bedroom units, respectively. A few more upscale projects are capturing even higher rents.

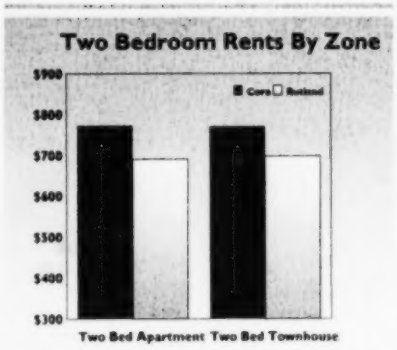


Rents will continue to trend up in response to sustained low vacancy rates. Expect rents to increase another three to four per cent in 2006, average one and two bedroom apartment rents reaching $638 and $780 by year-end.

On the supply side, Kelowna has seen few additions to the stock of conventional rental housing.



Declining vacancy rates lead to bigger rent increases.



	Core	Rutland	% Ch.
Apt.	772	690	11.9
Row	770	697	10.5

Combined apartment and rental housing starts will total only 45 units in 2005. Two projects totaling 117 units, both located in Rutland are currently under construction.

High land, land development and construction costs and scarcity of sites remain key challenges for developers. With demand for apartment and townhouse condominiums on the upswing, builders are, for now, focusing on the home ownership market. This year's surge in condo construction will carry over into 2006. Strong presales and low inventories of complete and unsold units point to more opportunity for expansion.

Other types of housing (not included in CMHC's survey) have helped pick up the slack, boosting the stock of rental units. Attached "carriage home" and in-unit secondary suites - "mortgage helpers" - have become increasingly popular among home owners. The condo market is a growing source of rental accommodation. Expectations of big price appreciation, low cost of financing, tight rental market conditions and rising rents have led to more interest among investors. Many condominiums are purchased in anticipation of retirement or as seasonal residences and made available for rent. Also, UBC Okanagan is proceeding with the construction of student residences. The City is currently examining ways to develop affordable rental and ownership housing on lands owned by the municipality. Similarly, strategies such as density bonusing and others - ways to include at least some affordably priced rental or home ownership units in new private sector housing projects - are being pursued by the City.

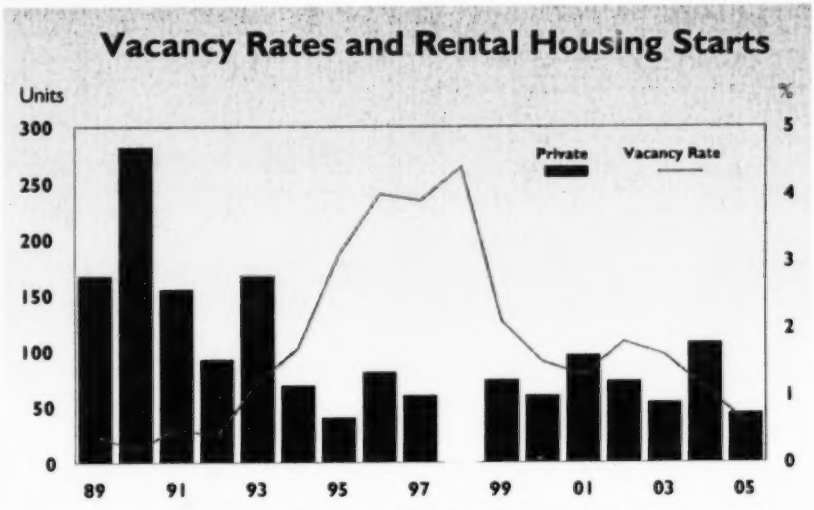
Expect to see a few more rental housing starts in 2006. Starts will total 75 - 100 units next year. Apartments will continue to account for the lion's share of future rental housing. Lower density rental housing remains a marginal proposition given residential development costs and soaring demand for condominiums.

Rental housing starts continue to lag behind growth in demand.

Look for development opportunities in Westbank and locations near areas seeing strong employment growth - the Orchard/Central Park and Highway 97 corridors. Plans to expand UBC Okanagan may also trigger rental construction in Lake Country and the north Rutland and airport areas.

Forecast

- The Kelowna area rental market will remain tight through 2006. Expect the combined apartment/townhouse vacancy rate in both Rutland and the Core area to remain below one per cent next year. Strong population growth fueled by an expanding economy and influx of retirees and lifestylers will keep vacancy rates low. Fewer renters will make the jump to home ownership in 2006. Rental construction will continue to lag behind growth in demand, contributing to sustained low vacancy rates.
- Rents will continue to rise in response to low vacancy rates, increasing 3-4% in 2006.
- Rental housing starts will total 75-100 units in 2006. Once again, high land and other costs and scarcity of building sites and competing development alternatives will remain limiting factors. Other types of rental accommodation - carriage homes, secondary suites, investor-owned condominiums and student housing will comprise the biggest source of new rental housing in 2006.



Supply lags behind growth in demand.

Rental accommodation has become harder to find, the overall vacancy rate sliding to only 0.6% from 1.1% in 2004. Fewer vacancies among Core area one and two bedroom apartments accounted for most of the decline. The Core area apartment vacancy rate fell to 0.5% from 1.0% last year. Bachelor and three bedroom vacancy rates were up slightly, the increase representing a very small number of units.

Rutland's apartment vacancy rate, at 0.7% vacancy, saw little change, remaining below the one per cent level since 1998. Lower rents than

Rents record biggest increases since the early 1990s.

in the Core area and closer proximity to UBC Okanagan have kept vacancy rates low. Also, growing commercial development along the Highway 97 corridor has meant more employment opportunities in and closer to Rutland. Rutland, unlike the Core area, has seen little new supply come on stream in recent years.

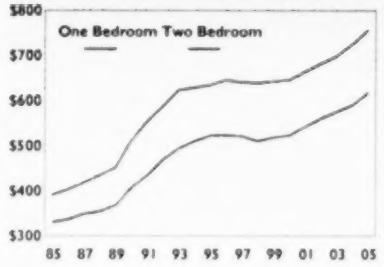
Townhouse vacancy rates were down in both the Core area and Rutland. Family-oriented accommodation - three bedroom apartment and townhouse units - remain in short supply, three bedroom townhouse units recording zero vacancy. Only 50 three bedroom units have come on stream since 1990, leaving this segment of the rental market chronically undersupplied.

Despite higher rents, vacancy rates remained lowest in newer buildings. Most rental projects built since 1998 have targeted renters seeking more upscale accommodation, until recently, an untapped market. This type of product has attracted retirees, empty nesters and higher income earners - those without sufficient savings for entry into the home ownership market. Take-up has been strong. Also, suites in newer buildings are often better equipped for sharing, incorporating features such as second bathrooms and more widely separated bedrooms. At least one newer project offers "lock-off" units which can be sublet to a second tenant.

Low availability rates (units for which the existing tenant has given or received notice to move, and a new tenant has not signed a lease or the unit is vacant) point to substantial pent-up demand and fast turnaround. Building managers are able to fill vacant units quickly.

Declining vacancy rates have meant stronger upward pressure on rents. Both the Core area and Rutland saw rents increase sharply in 2005. The average one and two bedroom apartment rents jumped 4.6% and 4.4%, respectively in 2005, the biggest increases since the early 1990s. Townhouse rents are also on the rise, average two bedroom rents climbing by almost 8.0% over last year. Higher Core area rents

Rents on the Rise



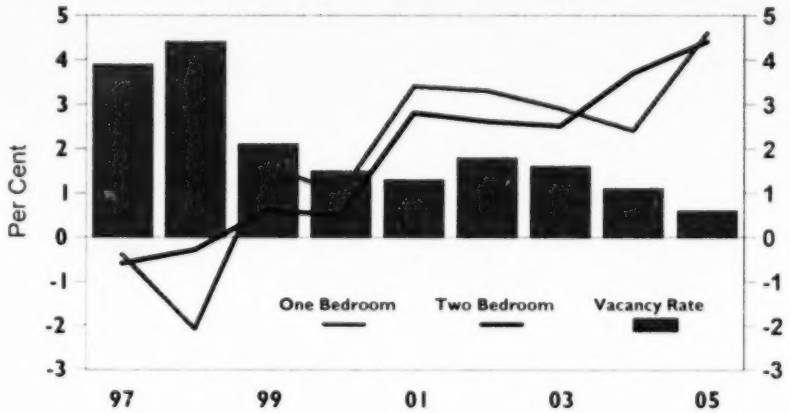
reflect the proximity to the lake, health care services and the newer age of the stock. Newer apartment buildings are achieving rents in the $650-$750 and $800-$950 ranges for one and two bedroom units, respectively. A few more upscale projects are capturing even higher rents.

Rents will continue to trend up in response to sustained low vacancy rates. Expect rents to increase another three to four per cent in 2006, average one and two bedroom apartment rents reaching $638 and $780 by year-end.

On the supply side, Kelowna has seen few additions to the stock of conventional rental housing.

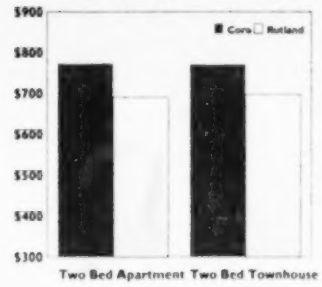
Average Apartment Rents

Annual Per cent Change



Declining vacancy rates lead to bigger rent increases.

Two Bedroom Rents By Zone



	Core	Rutland	% Ch.
Apt.	772	690	11.9
Row	770	697	10.5

Combined apartment and rental housing starts will total only 45 units in 2005. Two projects totaling 117 units, both located in Rutland are currently under construction.

High land, land development and construction costs and scarcity of sites remain key challenges for developers. With demand for apartment and townhouse condominiums on the upswing, builders are, for now, focusing on the home ownership market. This year's surge in condo construction will carry over into 2006. Strong presales and low inventories of complete and unsold units point to more opportunity for expansion.

Other types of housing (not included in CMHC's survey) have helped pick up the slack, boosting the stock of rental units. Attached "carriage home" and in-unit secondary suites - "mortgage helpers" - have become increasingly popular among home owners. The condo market is a growing source of rental accommodation. Expectations of big price appreciation, low cost of financing, tight rental market conditions and rising rents have led to more interest among investors. Many condominiums are purchased in anticipation of retirement or as seasonal residences and made available for rent. Also, UBC Okanagan is proceeding with the construction of student residences. The City is currently examining ways to develop affordable rental and ownership housing on lands owned by the municipality. Similarly, strategies such as density bonusing and others - ways to include at least some affordably priced rental or home ownership units in new private sector housing projects - are being pursued by the City.

Expect to see a few more rental housing starts in 2006. Starts will total 75 - 100 units next year. Apartments will continue to account for the lion's share of future rental housing. Lower density rental housing remains a marginal proposition given residential development costs and soaring demand for condominiums.

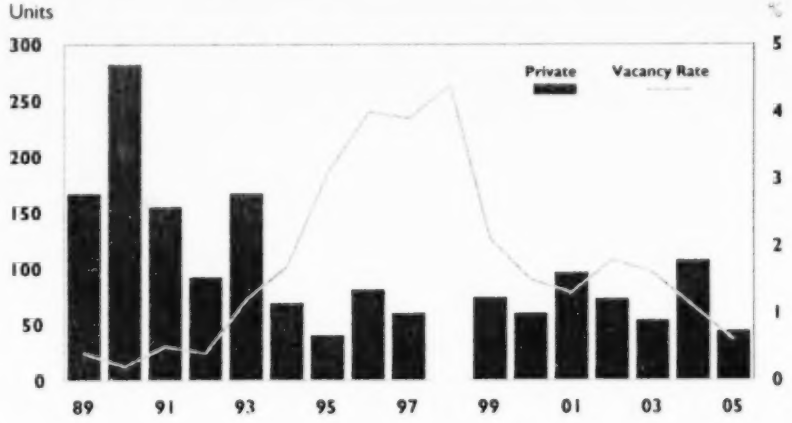
Rental housing starts continue to lag behind growth in demand.

Look for development opportunities in Westbank and locations near areas seeing strong employment growth - the Orchard/Central Park and Highway 97 corridors. Plans to expand UBC Okanagan may also trigger rental construction in Lake Country and the north Rutland and airport areas.

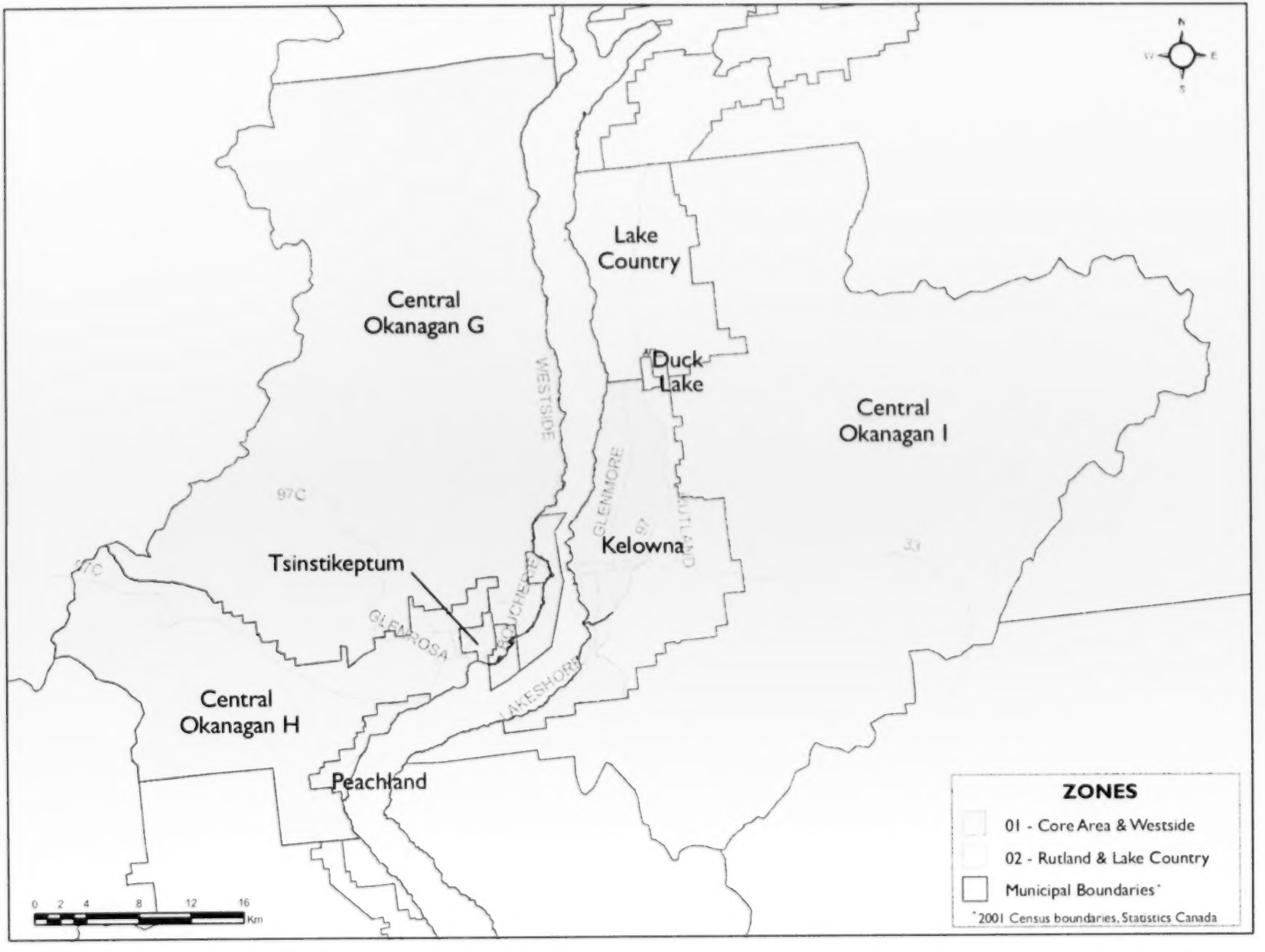
Forecast

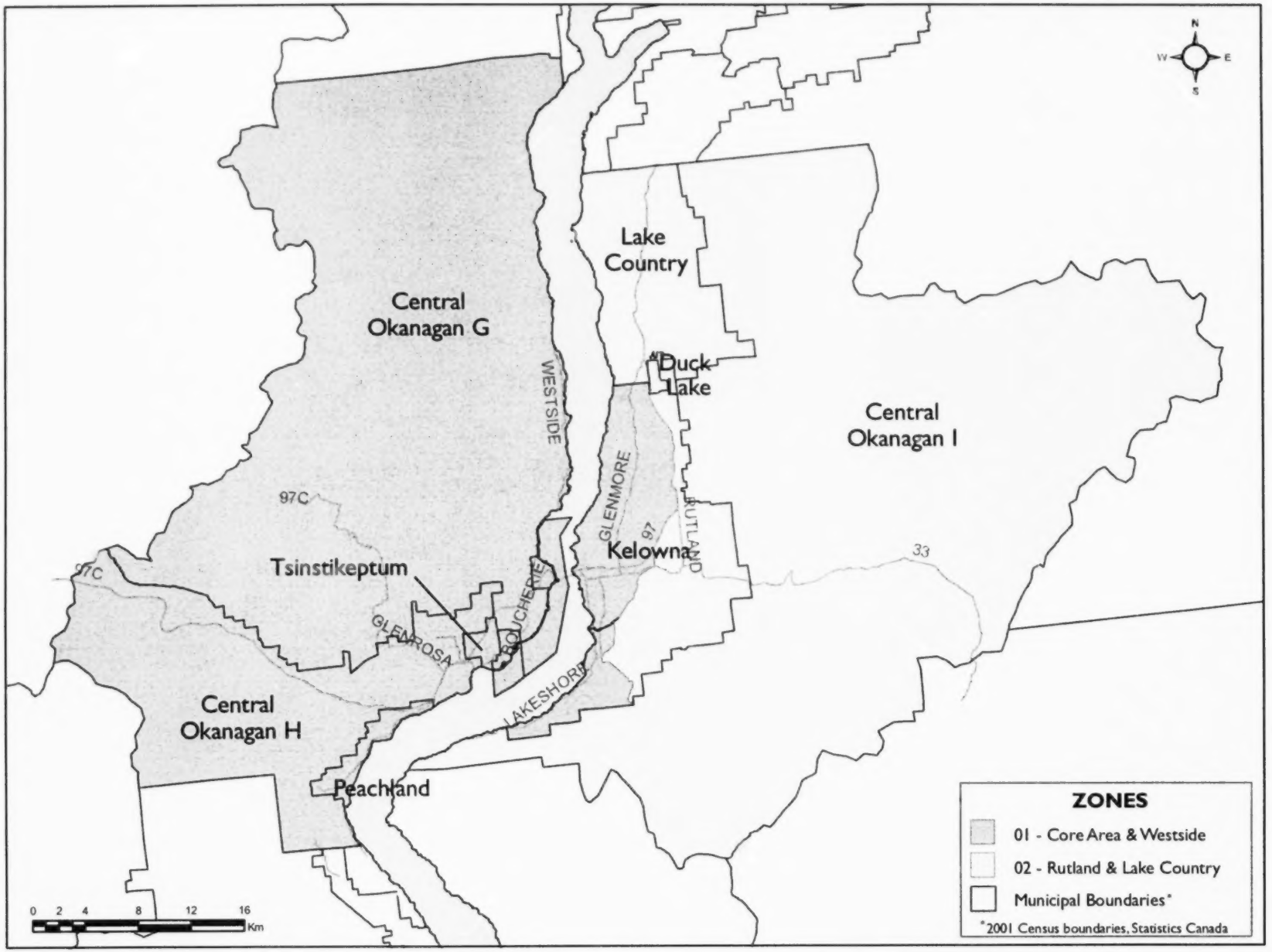
- The Kelowna area rental market will remain tight through 2006. Expect the combined apartment/townhouse vacancy rate in both Rutland and the Core area to remain below one per cent next year. Strong population growth fueled by an expanding economy and influx of retirees and lifestylers will keep vacancy rates low. Fewer renters will make the jump to home ownership in 2006. Rental construction will continue to lag behind growth in demand, contributing to sustained low vacancy rates.
- Rents will continue to rise in response to low vacancy rates, increasing 3-4% in 2006.
- Rental housing starts will total 75-100 units in 2006. Once again, high land and other costs and scarcity of building sites and competing development alternatives will remain limiting factors. Other types of rental accommodation - carriage homes, secondary suites, investor-owned condominiums and student housing will comprise the biggest source of new rental housing in 2006.

Vacancy Rates and Rental Housing Starts



Supply lags behind growth in demand.


Lake Country
Central Okanagan G
Duck Lake
Central Okanagan I
WESTSIDE
GLENMORE
SOUTH
97C
Kelowna
Tsinstikeptum
GLENROSA
BEACHER
LAKESHOR
Central Okanagan H
Peachland
0 2 4 8 12 16 Km
ZONES
01 - Core Area & Westside
02 - Rutland & Lake Country
Municipal Boundaries*
*2001 Census boundaries, Statistics Canada


N
W
E
S
Lake Country
Central Okanagan G
Duck Lake
WESTSIDE
Central Okanagan I
GLENMORE
RUTLAND
97C
97
Kelowna
33
Tsinstikeptum
BOUCHERIE
GLENROSA
LAKESHORE
Central Okanagan H
Peachland
0 2 4 8 12 16
Km
ZONES
01 - Core Area & Westside
02 - Rutland & Lake Country
Municipal Boundaries*
*2001 Census boundaries, Statistics Canada

ZONE DESCRIPTIONS - KELOWNA CA	
Zone 1	**Kelowna City** - Core area and Westside.
Zone 2	**Kelowna City**- Rutland and Lake Country.
Zones 1-2	**Kelowna CA**

Zone Realignment and Census Tract Revision

For a number of centres, the zones were realigned to better match existing neighbourhoods (see zone descriptions) and, in some cases, the zones were renumbered. At the same time, the census tracts, which make up the zones, were revised to make them correspond to the 2001 census boundaries (as determined by Statistics Canada). The result of these two actions is the following: the universe size, the vacancy rate and the average rent reported for year 2004 in the 2004 rental market publications may be different from the year 2004 numbers reported in the 2005 reports.

Rental Market Report Tables

Available in ALL Rental Market Reports

Private Apartment Data:

1.1.1 Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
1.1.2 Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
1.1.3 Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
1.1.4 Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type
1.2.1 Vacancy Rates (%) by Year of Construction and Bedroom Type
1.2.2 Average Rents ($) by Year of Construction and Bedroom Type
1.3.1 Vacancy Rates (%) by Structure Size and Bedroom Type
1.3.2 Average Rents ($) by Structure Size and Bedroom Type
1.4 Vacancy Rates (%) by Rent Range and Bedroom Type

Available in SELECTED Rental Market Reports

Private Apartment Data:

1.3.3 Vacancy Rates (%) by structure Size and Zone

Private Row (Townhouse) Data:

2.1.1 Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
2.1.2 Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
2.1.3 Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
2.1.4 Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type

Private Apartment and Row (Townhouse) Data:

3.1.1 Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
3.1.2 Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
3.1.3 Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
3.1.4 Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type

1.1.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type Kelowna CA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Core Area	0.0	0.9	1.1	0.2	0.9	0.5	1.8	4.6	1.0	0.5
Zone 2 - Rutland	0.0	0.0	0.6	**	0.9	0.8	0.0	0.0	0.8	0.7
Kelowna CA	**0.0**	**0.8**	**1.1**	**0.2**	**0.9**	**0.6**	**1.5**	**3.6**	**1.0**	**0.5**

1.1.2 Private Apartment Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type Kelowna CA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Core Area	471	501	591	621	741	772	**	780
Zone 2 - Rutland	399	428	**	**	658	690	**	787
Kelowna CA	**467**	**497**	**589**	**616**	**723**	**755**	**770**	**781**

1.1.3 Number of Private Apartment Units Vacant and Universe in October 2005 by Zone and Bedroom Type Kelowna CA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1 - Core Area	1	123	3	1,565	9	1,589	4	93	17	3,370
Zone 2 - Rutland	0	8	**	**	4	445	0	24	5	647
Kelowna CA	**1**	**131**	**4**	**1,734**	**12**	**2,034**	**4**	**117**	**22**	**4,017**

1.1.4 Private Apartment Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type Kelowna CA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Core Area	n/a	1.7	n/a	0.7	n/a	0.9	n/a	5.9	n/a	1.0
Zone 2 - Rutland	n/a	0.0	n/a	**	n/a	2.2	n/a	0.0	n/a	1.8
Kelowna CA	**n/a**	**1.6**	**n/a**	**0.8**	**n/a**	**1.2**	**n/a**	**4.7**	**n/a**	**1.1**

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

1.2.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Year of Construction and Bedroom Type
Kelowna CA

Year of Construction	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	20
Kelowna CA										
Pre 1960	**	**	**	**	**	**	n/u	n/u	4.0	5.8
1960 - 1974	0.0	1.8	1.1	0.4	1.4	0.4	**	**	1.1	0.5
1975 - 1989	0.0	0.0	1.0	0.2	1.1	0.6	**	**	1.0	0.4
1990+	**	**	1.1	0.0	0.3	0.6	**	**	0.7	0.7
Total	0.0	0.8	1.1	0.2	0.9	0.6	1.5	3.6	1.0	0.5

1.2.2 Private Apartment Average Rents ($) by Year of Construction and Bedroom Type
Kelowna CA

Year of Construction	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Kelowna CA								
Pre 1960	**	**	**	**	**	**	n/u	n/u
1960 - 1974	**	485	558	584	656	692	**	**
1975 - 1989	479	502	**	602	705	724	**	**
1990+	**	**	663	694	787	832	**	**
Total	467	497	589	616	723	755	770	781

1.3.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Structure Size and Bedroom Type
Kelowna CA

Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Kelowna CA										
3 to 5 Units	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**	14.3	16.7
6 to 19 Units	0.0	0.0	0.7	1.3	1.3	1.1	0.0	0.0	1.0	1.1
20 to 49 Units	0.0	2.1	1.3	0.2	1.1	0.8	**	**	1.1	0.6
50 to 99 Units	**	**	0.7	0.0	0.5	0.0	**	**	0.5	0.1
100+ Units	**	**	**	**	**	**	n/u	n/u	**	**
Total	0.0	0.8	1.1	0.2	0.9	0.6	1.5	3.6	1.0	0.5

1.3.2 Private Apartment Average Rents ($) by Structure Size and Bedroom Type
Kelowna CA

Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Kelowna CA								
3 to 5 Units	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**
6 to 19 Units	**	485	**	548	647	692	**	733
20 to 49 Units	457	489	583	614	735	761	**	**
50 to 99 Units	**	**	613	633	737	775	**	**
100+ Units	**	**	**	**	**	**	n/u	n/u
Total	467	497	589	616	723	755	770	781

** Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u No units exist in the universe for this category n/s No units exist in the sample for this category n/a Not applicable

1.4 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Rent Range and Bedroom Type Kelowna CA

Rent Range	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Kelowna CA										
LT $400	**	**	**	**	n/s	n/s	n/s	n/s	**	**
$400 - $499	**	**	**	**	n/s	n/s	n/s	n/s	0.0	**
$500 - $599	**	**	1.0	0.3	**	**	n/s	**	1.2	0.2
$600 - $799	n/s	n/s	1.3	0.2	0.8	0.6	**	**	1.0	0.5
$800 - $999	n/s	n/s	**	**	**	**	**	**	**	1.6
$1000+	n/s	n/s	n/s	n/s	**	**	n/s	n/s	**	**
Total	0.0	0.8	1.1	0.2	0.9	0.6	1.5	3.6	1.0	0.5

2.1.1 Private Row (Townhouse) Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type Kelowna CA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Core Area	**	n/s	**	**	1.7	2.4	1.9	0.0	2.0	1.7
Zone 2 - Rutland	n/u	n/u	0.0	0.0	1.9	1.6	1.8	0.0	1.8	1.2
Kelowna CA	**	**n/s**	**3.1**	**	**1.8**	**2.0**	**1.9**	**0.0**	**1.9**	**1.4**

2.1.2 Private Row (Townhouse) Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type Kelowna CA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Core Area	n/s	n/s	**	**	708	752	**	882
Zone 2 - Rutland	n/u	n/u	**	**	658	713	**	780
Kelowna CA	**n/s**	**n/s**	**	**	**680**	**732**	**	**834**

2.1.3 Number of Private Row (Townhouse) Units Vacant and Universe in October 2005 by Zone and Bedroom Type Kelowna CA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1 - Core Area	n/s	n/s	**	**	4	184	0	57	4	259
Zone 2 - Rutland	n/u	n/u	0	13	3	195	0	52	3	260
Kelowna CA	**n/s**	**n/s**	**	**	**7**	**379**	**0**	**109**	**7**	**519**

2.1.4 Private Row (Townhouse) Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type Kelowna CA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Core Area	n/a	n/s	n/a	**	n/a	3.6	n/a	0.0	n/a	2.5
Zone 2 - Rutland	n/a	n/u	n/a	0.0	n/a	5.7	n/a	0.0	n/a	4.3
Kelowna CA	**n/a**	**n/s**	**n/a**	**	**n/a**	**4.7**	**n/a**	**0.0**	**n/a**	**3.4**

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable
n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

3.1.1 Private Row (Townhouse) and Apartment Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type Kelowna CA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Core Area	0.0	0.9	1.2	0.2	1.0	0.7	1.9	2.8	1.1	0.6
Zone 2 - Rutland	0.0	0.0	0.5	0.5	1.3	1.1	1.3	0.0	1.1	0.9
Kelowna CA	**0.0**	**0.8**	**1.1**	**0.2**	**1.1**	**0.8**	**1.7**	**1.9**	**1.1**	**0.6**

3.1.2 Private Row (Townhouse) and Apartment Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type Kelowna CA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Core Area	471	501	590	621	737	770	782	820
Zone 2 - Rutland	399	428	**	**	658	697	**	782
Kelowna CA	**467**	**497**	**587**	**614**	**716**	**751**	**780**	**807**

3.1.3 Number of Private Row (Townhouse) and Apartment Units Vacant and Universe in October 2005 by Zone and Bedroom Type Kelowna CA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1 - Core Area	1	123	3	1,584	13	1,772	4	150	21	3,629
Zone 2 - Rutland	0	8	1	182	7	640	0	76	8	907
Kelowna CA	**1**	**131**	**4**	**1,766**	**20**	**2,413**	**4**	**226**	**29**	**4,536**

3.1.4 Private Row (Townhouse) and Apartment Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type Kelowna CA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Core Area	n/a	1.7	n/a	0.7	n/a	1.2	n/a	3.7	n/a	1.1
Zone 2 - Rutland	n/a	0.0	n/a	1.1	n/a	3.3	n/a	0.0	n/a	2.5
Kelowna CA	**n/a**	**1.6**	**n/a**	**0.8**	**n/a**	**1.7**	**n/a**	**2.4**	**n/a**	**1.4**

** Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts the **Rental Market Survey** (RMS) every year in October to estimate the relative strengths in the rental market. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. The survey targets only structures with at least three rental units, which have been on the market for at least three months. The data collected for a structure depends on its initiation type (public or private), and whether it is an apartment or a row structure. The survey collects vacant unit data for all sampled structures. The market rent data are collected for only privately initiated structures. The available unit data are obtained only for privately initiated apartment or row structures. Most data contained in this publication refer to privately initiated apartment structures.

The survey is conducted by a combination of telephone interviews and site visits, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted during the first two weeks of October, and the results reflect market conditions at that time.

Definitions

Availability: A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; or the unit is vacant (see definition of vacancy below).

Rent: The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. No adjustments are made for the inclusion or exclusion of amenities and services such as heat, hydro, parking, and hot water. For available and vacant units, the rent is the amount the owner is asking for the unit.

It should be noted that the average rents reported in this publication provide a sound indication of the amounts paid by unit size and geographical sector. Utilities such as heating, electricity and hot water may or may not be included in the rent. The changes in average rent do not necessarily correspond to rent changes within a given structure. The increase or decrease of the average rents between two years may or may not be statistically significant due to other factors such as the variability of the rents.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental units, of which at least one unit is not ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Rental Row (Townhouse) Structure: Any building containing three or more rental units, all of which are ground oriented with vertical divisions. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count. These row units in some centres are commonly referred to as townhouses.

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Definitions of Census Areas referred to in this publication are as follows:

A census metropolitan area (CMA) or a census agglomeration (CA) is formed by one or more adjacent municipalities centred on a large urban area (known as the urban core). The census population count of the urban core is at least 10,000 to form a census agglomeration and at least 100,000 to form a census metropolitan area. To be included in the CMA or CA, other adjacent municipalities must have a high degree of integration with the central urban area, as measured by commuting flows derived from census place of work data. CMAs and CAs contain whole municipalities or Census Subdivisions.

All data presented in this publication is based on Statistics Canada's 2001 Census area definitions.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

Information and Subscriptions

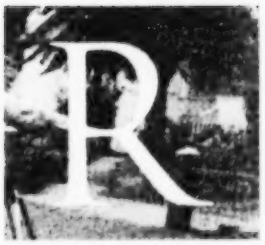
For more information about this publication or any other questions on the Kelowna housing market, please call our **Client Service Department** at (604) 737-4088 or e-mail us at **lpreston@cmhc-schl.gc.ca** .

To learn more about Market Analysis Centre products and services and subscribe on-line visit:
www.cmhc.ca/mktinfo/store/

For more information on other CMHC products and services visit: **www.cmhc.ca**

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre: Rapport sur le marché locatif.

© 2005 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibility.



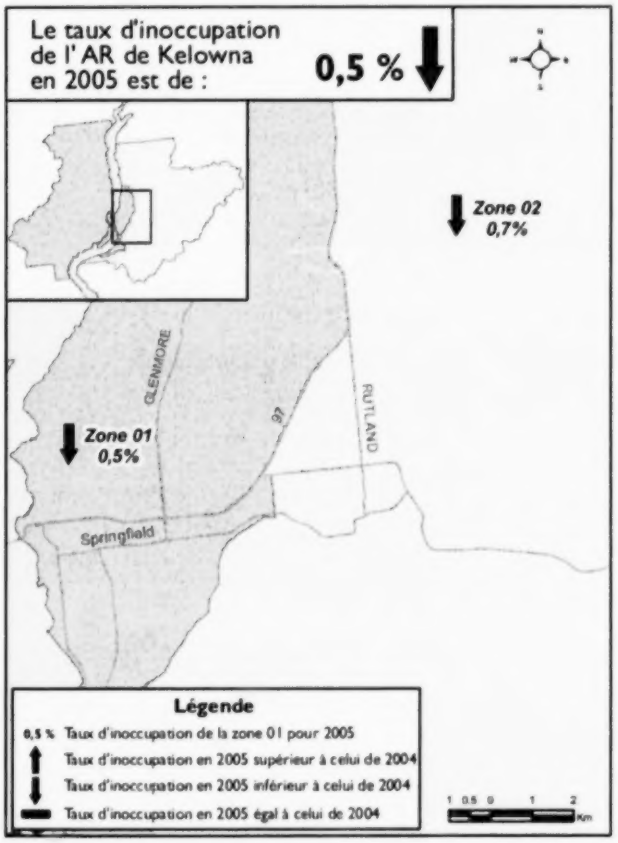
APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

AR DE KELOWNA

OCTOBRE 2005

NOUVELLE BAISSE DU TAUX D'INOCCUPATION

- Pour la première fois depuis 1992, le taux d'inoccupation est descendu sous 1 % dans la région de Kelowna : il a touché un creux de 0,5 %. En 2004, il était de 1,0 %.
- Les taux d'inoccupation diminuent constamment, sous l'effet d'une forte croissance démographique et d'une offre limitée sur le marché du neuf. Par ailleurs, en raison de la flambée du prix des habitations – neuves comme existantes – et du nombre réduit d'inscriptions, moins de gens ont accédé à la propriété, ce qui a contribué à faire baisser le nombre de logements inoccupés.
- Les loyers sont à la hausse. Pour tous les appartements et maisons en rangée – grands et petits –, le loyer moyen a augmenté pendant que le taux d'inoccupation diminuait.
- Les mises en chantier de logements locatifs ne suivent toujours pas la croissance de la demande.
- Le taux d'inoccupation devrait rester faible dans la région de Kelowna, tandis que les loyers devraient continuer de monter tout au long de 2006.


Le taux d'inoccupation de l'AR de Kelowna en 2005 est de :
0,5 %
Zone 02
0,7%
Zone 01
0,5%
GLENMORE
97
RUTLAND
Springfield
Légende
0,5 % Taux d'inoccupation de la zone 01 pour 2005
Taux d'inoccupation en 2005 supérieur à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 inférieur à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 égal à celui de 2004
1 0,5 0 1 2
Km

Canada

SOMMAIRE

Analyse

1 Faits saillants
2 Aperçu national et provincial
3 Marché locatif de Kelowna
6 Carte
7 Description des zones
8 Tableaux
12 Méthode d'enquête et définitions
13 Renseignements et abonnements

TABLEAUX STATISTIQUES

1.1.1 Taux d'inocc., appart.
1.1.2 Loyers moyens, appart.
1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
1.1.4 Taux de dispon., appart.
1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer
2.1.1 Taux d'inocc., log. en rangée
2.1.2 Loyers moyens, log. en rangée
2.1.3 Univers et unités vacantes, log. en rangée
2.1.4 Taux de dispon., log. en rangée
3.1.1 Taux d'inocc., appart. et log. en rangée
3.1.2 Loyers moyens, appart. et log. en rangée
3.1.3 Univers et unités vacantes, appart. et log. en rangée
3.1.4 Taux de dispon., appart. et log. en

SCHL CMHC

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	**2,7**	**2,7**

Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 $, 1 004 $ et 920 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 $ et 472 $).

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

Le taux d'inoccupation descend à son niveau le plus bas en 13 ans

Le taux d'inoccupation a encore fléchi dans la région de Kelowna : en 2005, il a touché un creux inégalé en 13 ans. Il s'agit de la troisième baisse annuelle consécutive. Les taux ont diminué à Rutland et dans la région centrale, tant pour les appartements que pour les maisons en rangée.

La vigueur de la croissance démographique a fait grimper la demande sur le marché locatif, ce qui a exercé une pression à la baisse sur les taux d'inoccupation. Cette année encore, les mises en chantier d'habitations destinées au marché locatif n'ont pas suivi la croissance de la demande, ce qui contribue à maintenir les taux d'inoccupation à de bas niveaux. Il y a par ailleurs moins de locataires qui accèdent à la propriété, en raison de la flambée du prix des logements et du nombre réduit d'inscriptions. Le prix de revente médian des habitations franchira le cap des 300 000 $ pour la première fois; il grimpera de 16 % pour s'établir à 310 000 $ en 2005. En seulement trois ans, les prix ont bondi de 64 % – une hausse sans précédent. Davantage de retraités et de couples n'ayant plus d'enfants à la maison cherchent aujourd'hui un logement locatif de qualité – un choix de mode de vie qui gagne en popularité.

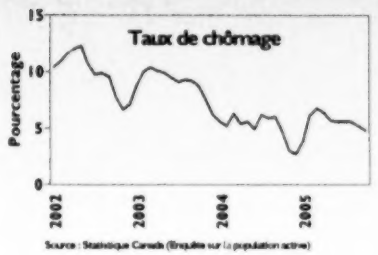
L'économie de la région de Kelowna tourne à plein régime. Le taux de chômage a touché des creux qui n'avaient pas été atteints depuis 10 ans. La construction résidentielle, la fabrication et les services personnels sont les secteurs qui créent le plus d'emplois. Comme la pénurie de travailleurs s'est intensifiée et étendue, les perspectives d'emploi se sont améliorées. À l'heure actuelle, parmi les régions en développement de la Colombie-Britannique, c'est celle de Thompson-Okanagan qui affiche le taux de chômage le plus bas. Une forte croissance de l'emploi a accentué la migration vers la région, ce qui a alimenté la demande de logements locatifs et de logements pour propriétaire-occupant.

La migration vers Kelowna de retraités et, plus récemment, d'autres personnes à la recherche d'un certain mode de vie, a intensifié la croissance de la population et a entraîné une forte poussée de la demande de logements. À Kelowna, la population croît en se diversifiant de plus en plus; les migrants sont des retraités, des personnes en quête d'un certain mode de vie **et** des chercheurs d'emploi.

En moyenne, seulement 75 logements locatifs sont mis en chantier chaque année depuis cinq ans, et ce, malgré la faiblesse des taux d'inoccupation et la montée des loyers. Il est devenu moins intéressant de construire des logements locatifs, à cause des coûts accrus, notamment le prix des terrains, et des options plus concurrentielles qui sont offertes aux promoteurs.

Les prévisions relatives à la demande montrent que les taux d'inoccupation resteront bas. La croissance de l'économie britanno-colombienne sera vigoureuse du début à la fin de 2006, même si elle devrait ralentir cette année et l'an prochain; elle dépassera encore la croissance de l'économie canadienne. La Colombie-Britannique occupera le premier rang des provinces au chapitre de la création d'emplois. Cette forte expansion de l'emploi – surtout dans les postes à plein temps du secteur privé – a stimulé la migration interprovinciale et a favorisé les retours en Colombie-Britannique. Le solde de la migration interprovinciale a presque doublé en 2004, et on prévoit qu'il continuera d'augmenter en 2005 et en 2006.

Une forte croissance de l'emploi stimule la demande de logements

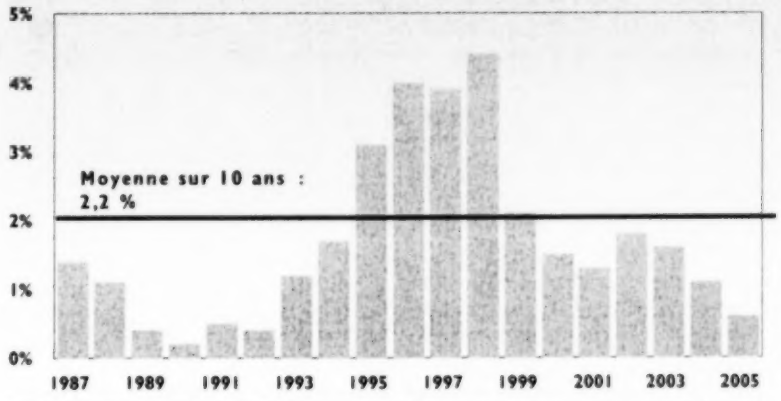


Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Les migrants en provenance des autres provinces, en particulier de l'Ontario, ont toujours été un moteur important de la demande de logements dans la région de Kelowna. En outre, la vitalité du marché immobilier de Vancouver a eu pour effet d'accroître la migration en provenance de la région du Lower Mainland.

Plus près de Kelowna, les plans visant à doubler les inscriptions à UBC Okanagan indiquent que la demande va augmenter constamment pendant plusieurs années. La population de la région de Kelowna croîtra de l'ordre de 2,0 à 2,5 % en 2005 et en 2006. En raison de la montée des taux d'intérêt, l'abordabilité régressera, et il y aura moins d'accédants à la propriété l'an prochain. Le taux d'inoccupation de Kelowna devrait rester inférieur à 1 % tout au long de 2006.

Taux d'inoccupation des appart. et des maisons en rangée



À Kelowna, le taux d'inoccupation descend sous 1 %.

Il est devenu plus difficile de trouver un logement locatif, car le taux d'inoccupation global, qui se situait à 1,1 % en 2004, est tombé à 0,6 %. Ce repli est principalement attribuable au fait que moins d'appartements de une et de deux chambres sont inoccupés dans la région centrale. À cet endroit, le taux d'inoccupation des appartements, qui était de 1,0 % en 2004, a touché un creux de 0,5 %; celui des studios et des logements de trois chambres a légèrement monté, quoique la hausse ne représente qu'un très petit nombre de logements.

À Rutland, 0,7 % des appartements étaient inoccupés en 2005, soit à peu près la même proportion qu'en 2004. Depuis 1998, le taux d'inoccupation y est inférieur à 1 %, ce qui tient au fait que les loyers y sont plus bas que dans la région centrale et que UBC Okanagan se trouve à proximité. De surcroît, en raison du développement commercial plus intense le long du corridor de l'autoroute 97, les perspectives d'emploi se sont améliorées à Rutland et dans les environs. Contrairement à ce qui s'est produit dans la région centrale, très peu de logements neufs ont été ajoutés sur le marché de Rutland au cours des dernières années.

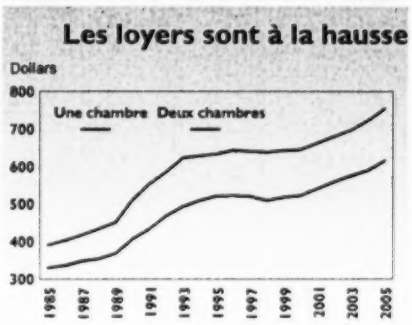
Hausse des loyers : la plus forte depuis le début des années 1990

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée a diminué tant dans la région centrale qu'à Rutland. Les logements convenant aux familles, soit les appartements et maisons en rangée de trois chambres, sont encore rares : aucune maison en rangée de cette taille n'était vacante. Seulement 50 logements de trois chambres ont été ajoutés sur le marché depuis 1990, d'où une pénurie chronique dans cette catégorie du marché locatif.

Même si les logements récents ont des loyers élevés, leur taux d'inoccupation demeure inférieur à celui des autres catégories de logements. La majorité des ensembles de logements locatifs construits depuis 1998 sont destinés aux locataires cherchant un logement haut de gamme – un marché inexploité jusqu'à tout récemment. Ce type de produit a attiré des retraités, des couples n'ayant plus d'enfants à la maison ainsi que des personnes à revenu élevé n'ayant pas suffisamment d'épargne pour accéder à la propriété. Ces logements ont trouvé preneur très rapidement. Par ailleurs, les logements des immeubles récents sont souvent mieux adaptés à la colocation, car ils présentent certaines caractéristiques recherchées, par exemple une deuxième salle de bain ou des chambres plus éloignées les unes des autres. Au moins un ensemble récent offre des unités dotées d'un mécanisme de verrouillage hors circuit qui permet de sous-louer le logement à une autre personne.

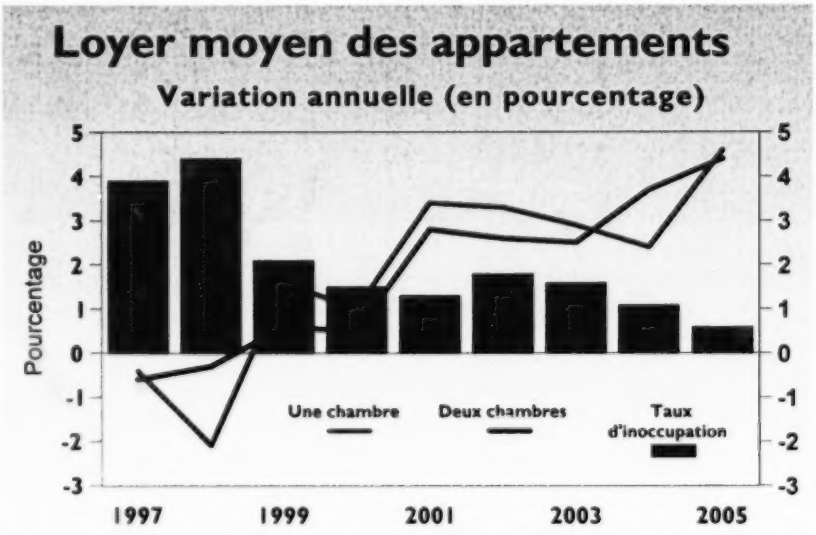
La faible disponibilité des logements (un logement est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et si aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant) laisse entendre qu'il existe une importante demande refoulée et que le roulement est élevé. Les gestionnaires d'immeubles parviennent à louer rapidement les unités inoccupées.

La baisse des taux d'inoccupation a intensifié les pressions haussières exercées sur les loyers. À Rutland comme dans la région centrale, les loyers ont monté en flèche en 2005. Les loyers moyens des appartements de une et de deux chambres ont grimpé respectivement de 4,6 % et 4,4 % – des hausses sans précédent depuis le début des années 1990. Le loyer moyen des maisons en rangée a lui aussi augmenté : dans le cas des maisons de deux chambres, il a grimpé de presque 8,0 % en un an. Si les loyers sont plus hauts dans la région centrale, c'est en raison de la proximité du lac et des services de soins de santé, et aussi parce que le parc immobilier est récent. Dans les immeubles de construction récente, le loyer atteint de 650 à 750 $, pour un appartement de une chambre, et de 800 à 950 $, pour un appartement de deux chambres. Dans quelques ensembles très luxueux, les loyers pratiqués sont encore plus hauts.

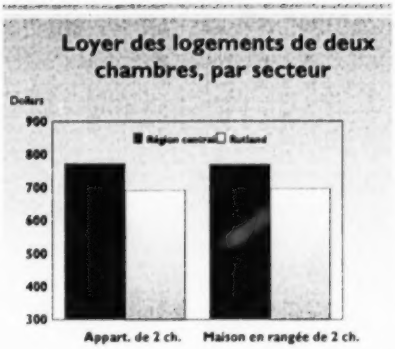


Les loyers continueront de monter, à cause de la faiblesse soutenue des taux d'inoccupation; ils devraient augmenter de 3 à 4 % en 2006. Les loyers moyens des appartements de une et de deux chambres atteindront respectivement 638 $ et 780 $ d'ici la fin de l'année.

Pour ce qui est de l'offre, peu d'unités ont été ajoutées au parc de logements locatifs traditionnels de Kelowna.



La baisse des taux d'inoccupation entraîne une hausse plus importante des loyers.



	Centre	Rutland	Var. en %
Appart.	772	690	11,9
Maison	770	697	10,5

En 2005, seulement 45 logements locatifs (appartements et maisons en rangée confondus) seront mis en chantier. Deux ensembles comprenant un total de 117 unités, tous deux à Rutland, sont en construction.

Les principaux obstacles auxquels sont confrontés les promoteurs sont les coûts élevés, notamment le prix des terrains et les coûts liés à l'aménagement des terrains et à la construction, ainsi que la pénurie de terrains. Comme la demande d'appartements et de maisons en rangée en copropriété est en expansion, les constructeurs s'intéressent surtout au marché des propriétaires-occupants pour l'instant. L'essor que connaît cette année la construction de copropriétés se poursuivra en 2006. Le volume élevé des préventes et la faiblesse des stocks de logements achevés et invendus laissent entendre que les perspectives de croissance seront encore meilleures sur ce marché.

D'autres types de logements (ne faisant pas partie de l'enquête menée par la SCHL) ont contribué à alimenter l'offre de logements locatifs. En effet, les logements accessoires attenants ou intégrés, qui permettent au propriétaire de rembourser son prêt hypothécaire plus rapidement, ont peu à peu gagné en popularité. Le marché des copropriétés représente une part de plus en plus grande de l'offre de logements locatifs. La perspective d'une forte hausse des prix, la faiblesse des coûts de financement, la situation tendue du marché locatif et l'accroissement des loyers ont amené un nombre accru d'investisseurs à s'intéresser à ce marché. Un grand nombre des copropriétés achetées en vue de la retraite ou comme résidence saisonnière sont offertes en location. Par ailleurs, UBC Okanagan est en train de faire construire des résidences d'étudiants. La municipalité de Kelowna examine des façons de permettre la construction d'habitations – locatives et pour propriétaire-occupant – sur des terrains lui appartenant. De même, elle examine des stratégies, telles que les primes de densité, pour faire en sorte qu'au moins quelques-unes des unités comprises dans les nouveaux ensembles d'habitation du secteur privé seront offertes à un prix abordable.

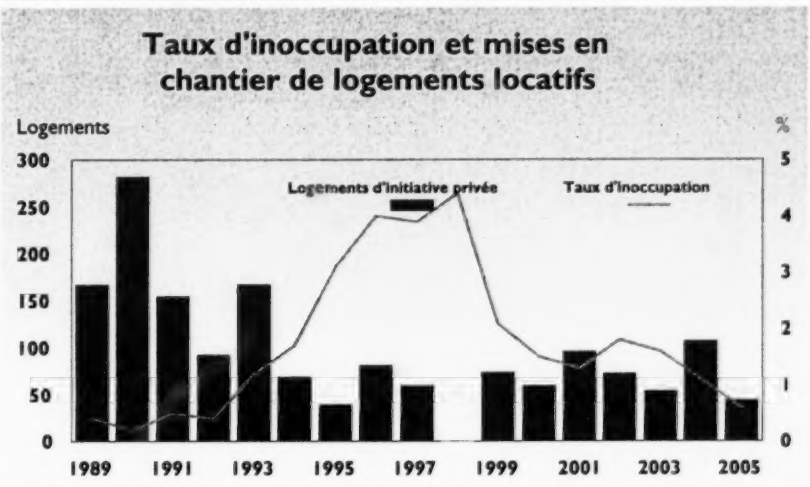
Quelques logements locatifs seront mis en chantier en 2006, soit de 75 à 100 au total. Les appartements continueront de représenter la plus grosse part des logements locatifs. Les logements locatifs de faible densité demeurent rares étant donné les coûts d'aménagement élevés et la flambée de la demande sur le marché des copropriétés.

Il devrait y avoir des possibilités pour les promoteurs à Westbank et dans les localités avoisinantes où la croissance de l'emploi est forte (Orchard/Central Park et le corridor de l'autoroute 97). Les plans d'agrandissement d'UBC Okanagan pourraient entraîner la construction de logements locatifs à Lake Country et dans les régions situées dans le nord de Rutland et près de l'aéroport.

Les mises en chantier de logements locatifs ne suivent toujours pas la croissance de la demande.

Prévisions

- Le marché locatif de la région de Kelowna demeurera serré du début à la fin de 2006. Le taux d'inoccupation global (appartements et maisons en rangée confondus) devrait rester sous 1 % l'an prochain, à Rutland comme dans la région centrale. En raison d'une forte croissance démographique, alimentée par un essor de l'économie et l'afflux de retraités et de personnes en quête d'un certain mode de vie, les taux d'inoccupation resteront bas. Moins de locataires accéderont à la propriété en 2006. Cette année encore, la construction d'habitations locatives ne réussira pas à suivre la croissance de la demande, ce qui contribuera à maintenir les taux d'inoccupation à de bas niveaux.
- Les loyers continueront d'augmenter, soit de 3 à 4 % en 2006, en raison des bas taux d'inoccupation.
- De 75 à 100 logements locatifs seront mis en chantier en 2006. La construction continuera d'être limitée par les coûts élevés, notamment des terrains, par une pénurie de terrains à bâtir et par les options plus concurrentielles offertes aux promoteurs. En 2006, la majeure partie de la nouvelle offre sur le marché locatif proviendra de types de logements non traditionnels : maisons avec logement accessoire attenant ou intégré, copropriétés appartenant à des investisseurs et logements pour étudiants.



L'offre ne suit pas la croissance de la demande.

Il est devenu plus difficile de trouver un logement locatif, car le taux d'inoccupation global, qui se situait à 1,1 % en 2004, est tombé à 0,6 %. Ce repli est principalement attribuable au fait que moins d'appartements de une et de deux chambres sont inoccupés dans la région centrale. À cet endroit, le taux d'inoccupation des appartements, qui était de 1,0 % en 2004, a touché un creux de 0,5 %; celui des studios et des logements de trois chambres a légèrement monté, quoique la hausse ne représente qu'un très petit nombre de logements.

À Rutland, 0,7 % des appartements étaient inoccupés en 2005, soit à peu près la même proportion qu'en 2004. Depuis 1998, le taux d'inoccupation y est inférieur à 1 %, ce qui tient au fait que les loyers y sont plus bas que dans la région centrale et que UBC Okanagan se trouve à proximité. De surcroît, en raison du développement commercial plus intense le long du corridor de l'autoroute 97, les perspectives d'emploi se sont améliorées à Rutland et dans les environs. Contrairement à ce qui s'est produit dans la région centrale, très peu de logements neufs ont été ajoutés sur le marché de Rutland au cours des dernières années.

Hausse des loyers : la plus forte depuis le début des années 1990

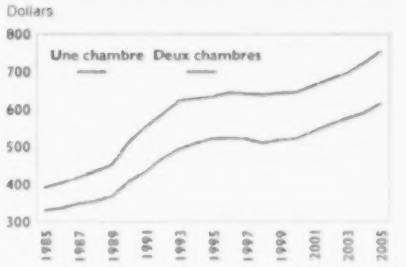
Le taux d'inoccupation des maisons en rangée a diminué tant dans la région centrale qu'à Rutland. Les logements convenant aux familles, soit les appartements et maisons en rangée de trois chambres, sont encore rares : aucune maison en rangée de cette taille n'était vacante. Seulement 50 logements de trois chambres ont été ajoutés sur le marché depuis 1990, d'où une pénurie chronique dans cette catégorie du marché locatif.

Même si les logements récents ont des loyers élevés, leur taux d'inoccupation demeure inférieur à celui des autres catégories de logements. La majorité des ensembles de logements locatifs construits depuis 1998 sont destinés aux locataires cherchant un logement haut de gamme – un marché inexploité jusqu'à tout récemment. Ce type de produit a attiré des retraités, des couples n'ayant plus d'enfants à la maison ainsi que des personnes à revenu élevé n'ayant pas suffisamment d'épargne pour accéder à la propriété. Ces logements ont trouvé preneur très rapidement. Par ailleurs, les logements des immeubles récents sont souvent mieux adaptés à la colocation, car ils présentent certaines caractéristiques recherchées, par exemple une deuxième salle de bain ou des chambres plus éloignées les unes des autres. Au moins un ensemble récent offre des unités dotées d'un mécanisme de verrouillage hors circuit qui permet de sous-louer le logement à une autre personne.

La faible disponibilité des logements (un logement est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et si aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant) laisse entendre qu'il existe une importante demande refoulée et que le roulement est élevé. Les gestionnaires d'immeubles parviennent à louer rapidement les unités inoccupées.

La baisse des taux d'inoccupation a intensifié les pressions haussières exercées sur les loyers. À Rutland comme dans la région centrale, les loyers ont monté en flèche en 2005. Les loyers moyens des appartements de une et de deux chambres ont grimpé respectivement de 4,6 % et 4,4 % – des hausses sans précédent depuis le début des années 1990. Le loyer moyen des maisons en rangée a lui aussi augmenté : dans le cas des maisons de deux chambres, il a grimpé de presque 8,0 %

Les loyers sont à la hausse



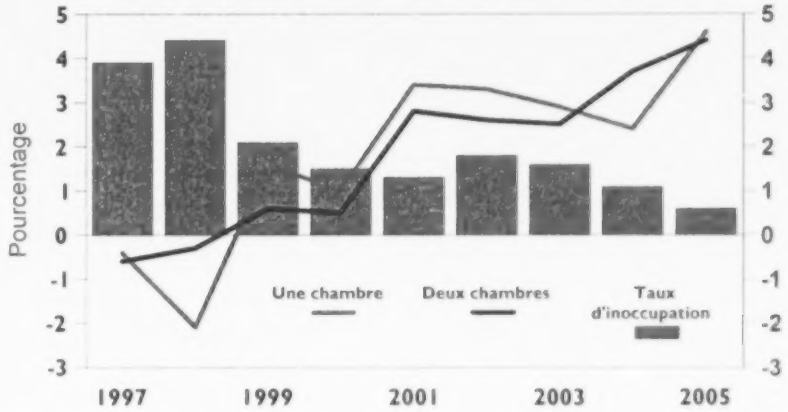
en un an. Si les loyers sont plus hauts dans la région centrale, c'est en raison de la proximité du lac et des services de soins de santé, et aussi parce que le parc immobilier est récent. Dans les immeubles de construction récente, le loyer atteint de 650 à 750 $, pour un appartement de une chambre, et de 800 à 950 $, pour un appartement de deux chambres. Dans quelques ensembles très luxueux, les loyers pratiqués sont encore plus hauts.

Les loyers continueront de monter, à cause de la faiblesse soutenue des taux d'inoccupation; ils devraient augmenter de 3 à 4 % en 2006. Les loyers moyens des appartements de une et de deux chambres atteindront respectivement 638 $ et 780 $ d'ici la fin de l'année.

Pour ce qui est de l'offre, peu d'unités ont été ajoutées au parc de logements locatifs traditionnels de Kelowna.

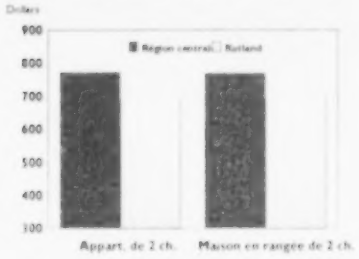
Loyer moyen des appartements

Variation annuelle (en pourcentage)



La baisse des taux d'inoccupation entraîne une hausse plus importante des loyers.

Loyer des logements de deux chambres, par secteur



	Centre	Rutland	Var. en %
Appart.	772	690	11.9
Maison	770	697	10.5

En 2005, seulement 45 logements locatifs (appartements et maisons en rangée confondus) seront mis en chantier. Deux ensembles comprenant un total de 117 unités, tous deux à Rutland, sont en construction.

Les principaux obstacles auxquels sont confrontés les promoteurs sont les coûts élevés, notamment le prix des terrains et les coûts liés à l'aménagement des terrains et à la construction, ainsi que la pénurie de terrains. Comme la demande d'appartements et de maisons en rangée en copropriété est en expansion, les constructeurs s'intéressent surtout au marché des propriétaires-occupants pour l'instant. L'essor que connaît cette année la construction de copropriétés se poursuivra en 2006. Le volume élevé des préventes et la faiblesse des stocks de logements achevés et invendus laissent entendre que les perspectives de croissance seront encore meilleures sur ce marché.

D'autres types de logements (ne faisant pas partie de l'enquête menée par la SCHL) ont contribué à alimenter l'offre de logements locatifs. En effet, les logements accessoires attenants ou intégrés, qui permettent au propriétaire de rembourser son prêt hypothécaire plus rapidement, ont peu à peu gagné en popularité. Le marché des copropriétés représente une part de plus en plus grande de l'offre de logements locatifs. La perspective d'une forte hausse des prix, la faiblesse des coûts de financement, la situation tendue du marché locatif et l'accroissement des loyers ont amené un nombre accru d'investisseurs à s'intéresser à ce marché. Un grand nombre des copropriétés achetées en vue de la retraite ou comme résidence saisonnière sont offertes en location. Par ailleurs, UBC Okanagan est en train de faire construire des résidences d'étudiants. La municipalité de Kelowna examine des façons de permettre la construction d'habitations – locatives et pour propriétaire-occupant – sur des terrains lui appartenant. De même, elle examine des stratégies, telles que les primes de densité, pour faire en sorte qu'au moins quelques-unes des unités comprises dans les nouveaux ensembles d'habitation du secteur privé seront offertes à un prix abordable.

Quelques logements locatifs seront mis en chantier en 2006, soit de 75 à 100 au total. Les appartements continueront de représenter la plus grosse part des logements locatifs. Les logements locatifs de faible densité demeurent rares étant donné les coûts d'aménagement élevés et la flambée de la demande sur le marché des copropriétés.

Il devrait y avoir des possibilités pour les promoteurs à Westbank et dans les localités avoisinantes où la croissance de l'emploi est forte (Orchard/Central Park et le corridor de l'autoroute 97). Les plans d'agrandissement d'UBC Okanagan pourraient entraîner la construction de

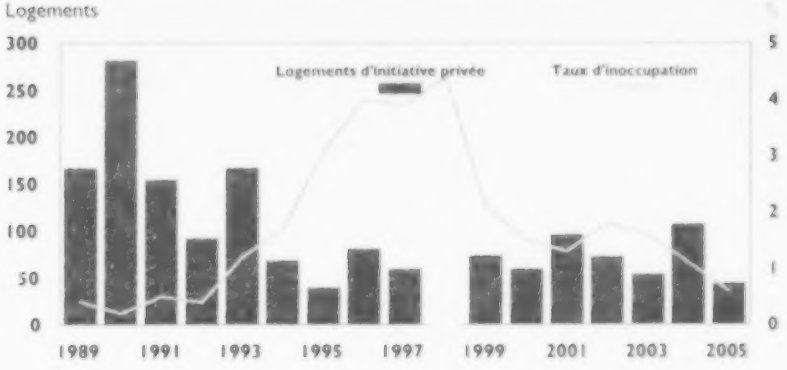
Les mises en chantier de logements locatifs ne suivent toujours pas la croissance de la demande.

logements locatifs à Lake Country et dans les régions situées dans le nord de Rutland et près de l'aéroport.

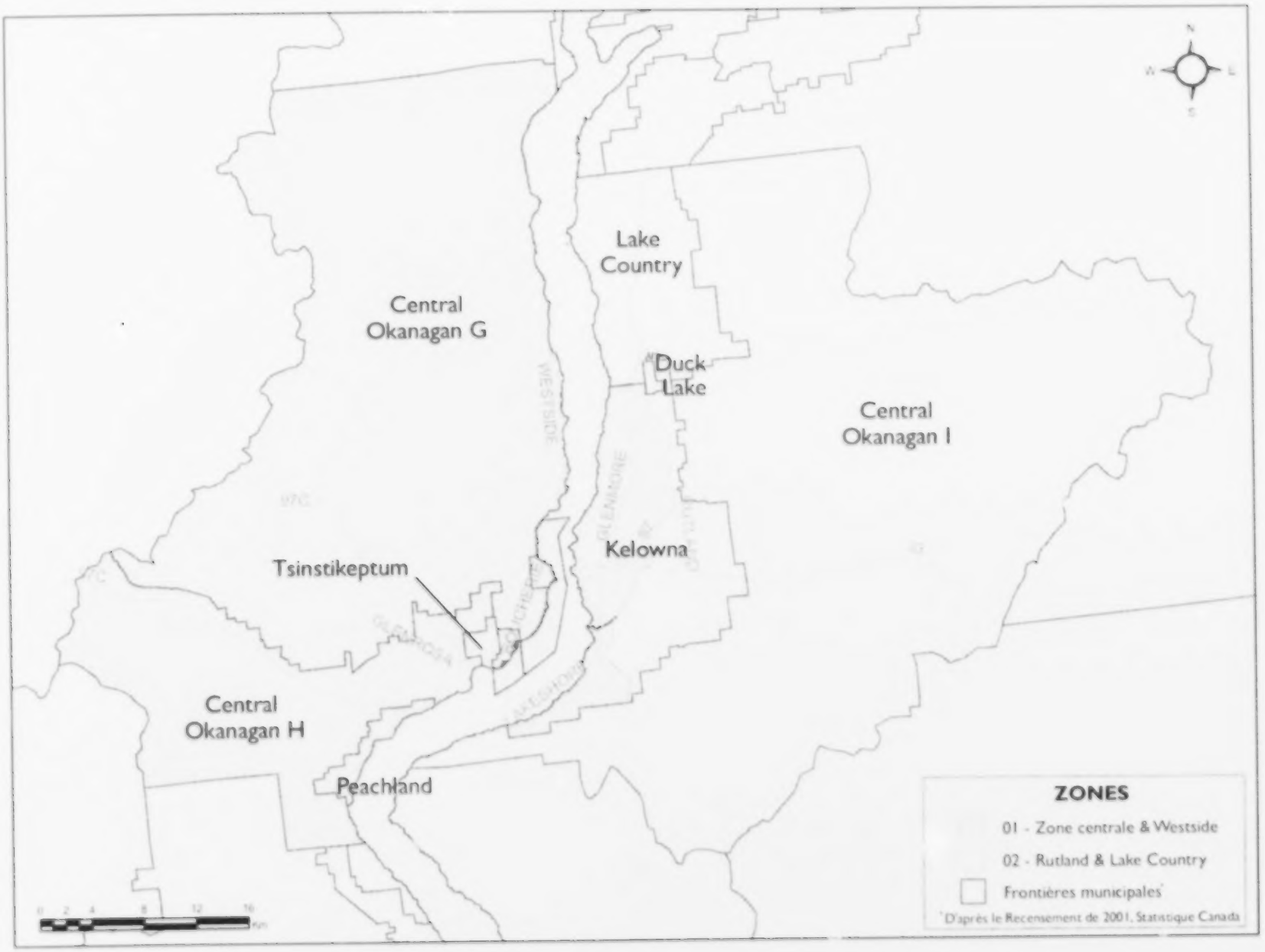
Prévisions

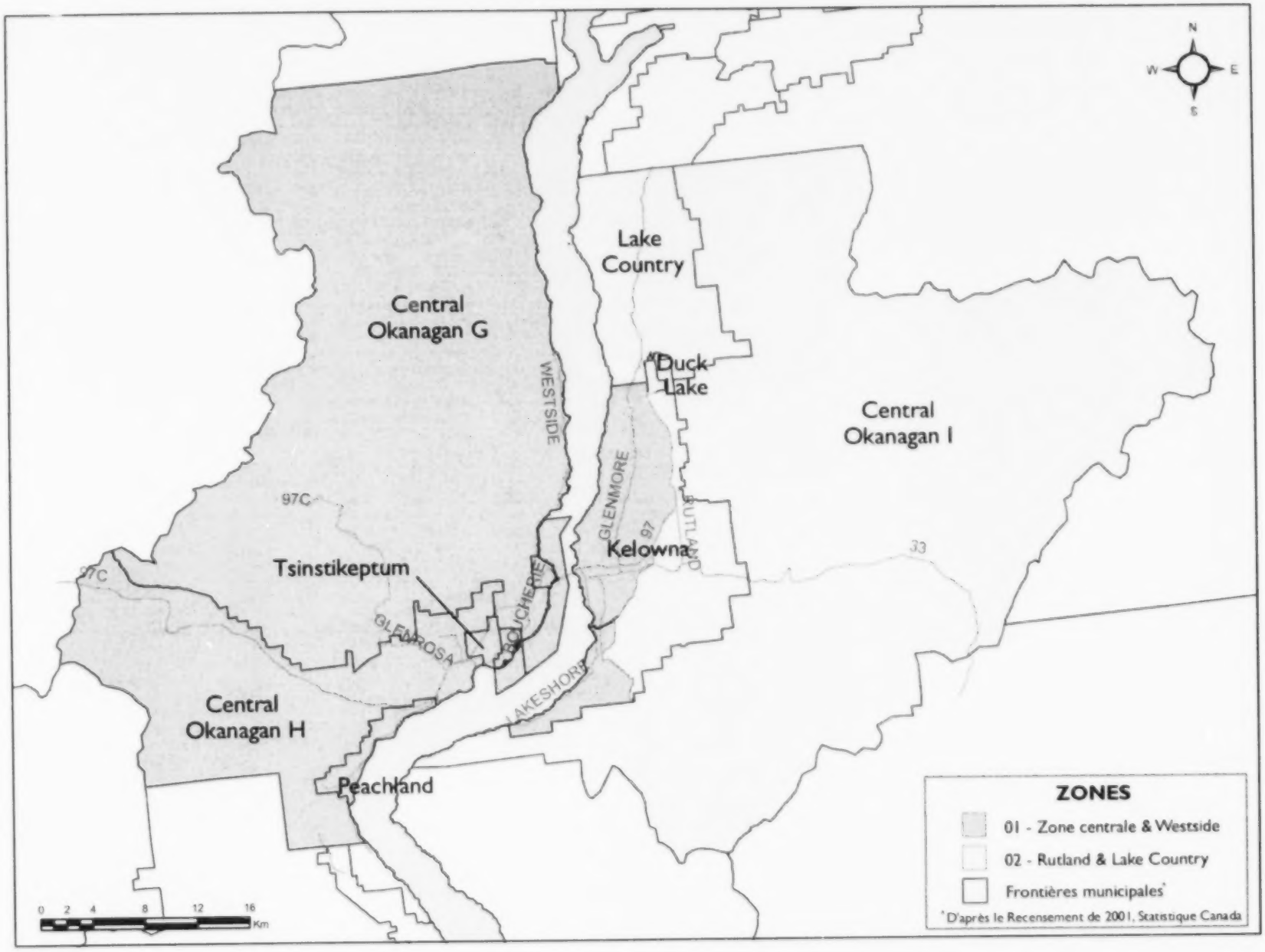
- Le marché locatif de la région de Kelowna demeurera serré du début à la fin de 2006. Le taux d'inoccupation global (appartements et maisons en rangée confondus) devrait rester sous 1 % l'an prochain, à Rutland comme dans la région centrale. En raison d'une forte croissance démographique, alimentée par un essor de l'économie et l'afflux de retraités et de personnes en quête d'un certain mode de vie, les taux d'inoccupation resteront bas. Moins de locataires accéderont à la propriété en 2006. Cette année encore, la construction d'habitations locatives ne réussira pas à suivre la croissance de la demande, ce qui contribuera à maintenir les taux d'inoccupation à de bas niveaux.
- Les loyers continueront d'augmenter, soit de 3 à 4 % en 2006, en raison des bas taux d'inoccupation.
- De 75 à 100 logements locatifs seront mis en chantier en 2006. La construction continuera d'être limitée par les coûts élevés, notamment des terrains, par une pénurie de terrains à bâtir et par les options plus concurrentielles offertes aux promoteurs. En 2006, la majeure partie de la nouvelle offre sur le marché locatif proviendra de types de logements non traditionnels : maisons avec logement accessoire attenant ou intégré, copropriétés appartenant à des investisseurs et logements pour étudiants.

Taux d'inoccupation et mises en chantier de logements locatifs



L'offre ne suit pas la croissance de la demande.


Lake Country
Central Okanagan G
Duck Lake
Central Okanagan I
Kelowna
Tsinstikeptum
Central Okanagan H
Peachland
ZONES
01 - Zone centrale & Westside
02 - Rutland & Lake Country
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada


N
W
E
S
Lake Country
Central Okanagan G
Duck Lake
WESTSIDE
Central Okanagan I
GLENMORE
RUTLAND
97C
97
Kelowna
33
Tsinstikeptum
BOUCHERIE
GLENROSA
LAKESHORE
Central Okanagan H
Peachland
0 2 4 8 12 16
Km
ZONES
01 - Zone centrale & Westside
02 - Rutland & Lake Country
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada

DESCRIPTION DES ZONES – AR DE KELOWNA	
Zone 1	**Ville de Kelowna** - Zone centrale et Westside.
Zone 2	**Ville de Kelowna** - Rutland et Lake Country.
Zones 1-2	**RMR de Kelowna**

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement
Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1	Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2	Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1	Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2	Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4	Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
AR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Zone centrale	0,0	0,9	1,1	0,2	0,9	0,5	1,8	4,6	1,0	0,5
Zone 2 - Rutland	0,0	0,0	0,6	**	0,9	0,8	0,0	0,0	0,8	0,7
Kelowna (AR)	**0,0**	**0,8**	**1,1**	**0,2**	**0,9**	**0,6**	**1,5**	**3,6**	**1,0**	**0,5**

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
AR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Zone centrale	471	501	591	621	741	772	**	780
Zone 2 - Rutland	399	428	**	**	658	690	**	787
Kelowna (AR)	**467**	**497**	**589**	**616**	**723**	**755**	**770**	**781**

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
AR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Zone centrale	1	123	3	1 565	9	1 589	4	93	17	3 370
Zone 2 - Rutland	0	8	**	**	4	445	0	24	5	647
Kelowna (AR)	**1**	**131**	**4**	**1 734**	**12**	**2 034**	**4**	**117**	**22**	**4 017**

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
AR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Zone centrale	s.o.	1,7	s.o.	0,7	s.o.	0,9	s.o.	5,9	s.o.	1,0
Zone 2 - Rutland	s.o.	0,0	s.o.	**	s.o.	2,2	s.o.	0,0	s.o.	1,8
Kelowna (AR)	**s.o.**	**1,6**	**s.o.**	**0,8**	**s.o.**	**1,2**	**s.o.**	**4,7**	**s.o.**	**1,1**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
AR de Kelowna

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Kelowna (AR)										
Avant 1960	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	4,0	5,8
1960 à 1974	0,0	1,8	1,1	0,4	1,4	0,4	**	**	1,1	0,5
1975 à 1989	0,0	0,0	1,0	0,2	1,1	0,6	**	**	1,0	0,4
1990 ou après	**	**	1,1	0,0	0,3	0,6	**	**	0,7	0,7
Tous les immeubles	0,0	0,8	1,1	0,2	0,9	0,6	1,5	3,6	1,0	0,5

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
AR de Kelowna

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Kelowna (AR)								
Avant 1960	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
1960 à 1974	**	485	558	584	656	692	**	**
1975 à 1989	479	502	**	602	705	724	**	**
1990 ou après	**	**	663	694	787	832	**	**
Tous les immeubles	467	497	589	616	723	755	770	781

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
AR de Kelowna

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Kelowna (AR)										
3 à 5 unités	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	14,3	16,7
6 à 19 unités	0,0	0,0	0,7	1,3	1,3	1,1	0,0	0,0	1,0	1,1
20 à 49 unités	0,0	2,1	1,3	0,2	1,1	0,8	**	**	1,1	0,6
50 à 99 unités	**	**	0,7	0,0	0,5	0,0	**	**	0,5	0,1
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Tous les immeubles	0,0	0,8	1,1	0,2	0,9	0,6	1,5	3,6	1,0	0,5

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
AR de Kelowna

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Kelowna (AR)								
3 à 5 unités	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
6 à 19 unités	**	485	**	548	647	692	**	733
20 à 49 unités	457	489	583	614	735	761	**	**
50 à 99 unités	**	**	613	633	737	775	**	**
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Tous les immeubles	467	497	589	616	723	755	770	781

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
AR de Kelowna

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Kelowna (AR)										
Moins de 400 $	**	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	**
400 à 499 $	**	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	0,0	**
500 à 599 $	**	**	1,0	0,3	**	**	a.l.e.	**	1,2	0,2
600 à 799 $	a.l.e.	a.l.e.	1,3	0,2	0,8	0,6	**	**	1,0	0,5
800 à 999 $	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	**	**	**	**	1,6
1000 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	**	a.l.e.	a.l.e.	**	**
Toutes les fourchettes	0,0	0,8	1,1	0,2	0,9	0,6	1,5	3,6	1,0	0,5

2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
AR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Zone centrale	**	a.l.e.	**	**	1,7	2,4	1,9	0,0	2,0	1,7
Zone 2 - Rutland	a.l.u.	a.l.u.	0,0	0,0	1,9	1,6	1,8	0,0	1,8	1,2
Kelowna (AR)	**	**a.l.e.**	**3,1**	**	**1,8**	**2,0**	**1,9**	**0,0**	**1,9**	**1,4**

2.1.2 Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
AR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Zone centrale	a.l.e.	a.l.e.	**	**	708	752	**	882
Zone 2 - Rutland	a.l.u.	a.l.u.	**	**	658	713	**	780
Kelowna (AR)	**a.l.e.**	**a.l.e.**	**	**	**680**	**732**	**	**834**

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
AR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Zone centrale	a.l.e.	a.l.e.	**	**	4	184	0	57	4	259
Zone 2 - Rutland	a.l.u.	a.l.u.	0	13	3	195	0	52	3	260
Kelowna (AR)	**a.l.e.**	**a.l.e.**	**	**	**7**	**379**	**0**	**109**	**7**	**519**

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres
AR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Zone centrale	s.o.	a.l.e.	s.o.	**	s.o.	3,6	s.o.	0,0	s.o.	2,5
Zone 2 - Rutland	s.o.	a.l.u.	s.o.	0,0	s.o.	5,7	s.o.	0,0	s.o.	4,3
Kelowna (AR)	**s.o.**	**a.l.e.**	**s.o.**	**	**s.o.**	**4,7**	**s.o.**	**0,0**	**s.o.**	**3,4**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
AR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Zone centrale	0,0	0,9	1,2	0,2	1,0	0,7	1,9	2,8	1,1	0,6
Zone 2 - Rutland	0,0	0,0	0,5	0,5	1,3	1,1	1,3	0,0	1,1	0,9
Kelowna (AR)	**0,0**	**0,8**	**1,1**	**0,2**	**1,1**	**0,8**	**1,7**	**1,9**	**1,1**	**0,6**

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
AR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Zone centrale	471	501	590	621	737	770	782	820
Zone 2 - Rutland	399	428	**	**	658	697	**	782
Kelowna (AR)	**467**	**497**	**587**	**614**	**716**	**751**	**780**	**807**

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005, selon la zone et le nombre de chambres
AR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Zone centrale	1	123	3	1 584	13	1 772	4	150	21	3 629
Zone 2 - Rutland	0	8	1	182	7	640	0	76	8	907
Kelowna (AR)	**1**	**131**	**4**	**1 766**	**20**	**2 413**	**4**	**226**	**29**	**4 536**

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
AR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Zone centrale	s.o.	1,7	s.o.	0,7	s.o.	1,2	s.o.	3,7	s.o.	1,1
Zone 2 - Rutland	s.o.	0,0	s.o.	1,1	s.o.	3,3	s.o.	0,0	s.o.	2,5
Kelowna (AR)	**s.o.**	**1,6**	**s.o.**	**0,8**	**s.o.**	**1,7**	**s.o.**	**2,4**	**s.o.**	**1,4**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements
L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Kelowna, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au **604-737-4088** ou à l'adresse électronique suivante : **lpreston@cmhc-schl.gc.ca**

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site
www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site
www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, sans électronique aux mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.